

Năm 2026 sẽ hoàn thiện mô hình Trung tâm giao dịch bất động sản do Nhà nước quản lý

14:25 20/01/2026

Mô hình Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý đang được Bộ Xây dựng nghiên cứu, hoàn thiện trong năm 2026, kỳ vọng tạo bước đột phá về công khai, minh bạch thông tin, nâng cao hiệu quả quản lý và hướng tới phát triển thị trường bất động sản ổn định, bền vững.

Trong bối cảnh kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà phục hồi tích cực và tăng trưởng ở mức cao, thị trường bất động sản được xác định là một trong những lĩnh vực cần được điều tiết chặt chẽ hơn nhằm bảo đảm ổn định kinh tế vĩ mô và an sinh xã hội. Theo báo cáo tình hình kinh tế - xã hội quý IV và cả năm 2025 của Cục Thống kê, GDP quý IV/2025 ước tăng 8,46% so với cùng kỳ năm trước, tiếp nối xu hướng quý sau tăng cao hơn quý trước. Tính chung cả năm 2025, GDP tăng khoảng 8,02%, thuộc nhóm mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011-2025.

Cùng với tăng trưởng kinh tế, quy mô nền kinh tế tiếp tục mở rộng, thu nhập bình quân đầu người đạt khoảng 5.026 USD/người. Hoạt động sản xuất, kinh doanh trở nên sôi động hơn, thể hiện qua số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới tăng mạnh. Trong bức tranh chung đó, lĩnh vực nhà ở và bất động sản giữ vai trò đặc biệt quan trọng, vừa là kênh thu hút nguồn lực đầu tư, vừa tác động trực tiếp tới đời sống người dân, an sinh xã hội và sự ổn định của nền kinh tế.



Năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam chịu tác động đan xen của nhiều yếu tố, từ bối cảnh kinh tế – chính trị quốc tế phức tạp đến quá trình điều chỉnh chính sách trong nước. Tuy nhiên, nhờ sự chỉ đạo quyết liệt, đồng bộ của Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ, nhiều giải pháp tháo gỡ khó khăn đã được triển khai, giúp thị trường từng bước ổn định trở lại. Nguồn cung và thanh khoản có dấu hiệu cải thiện, đặc biệt ở phân khúc nhà ở xã hội – lĩnh vực được xác định là trọng tâm nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở của người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp và bảo đảm an sinh xã hội.

Theo số liệu tổng hợp, trong năm 2025, cả nước có 241 dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội và dự án đầu tư hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cấp phép xây dựng mới, với quy mô khoảng 120.034 căn hộ và lô, nền. Trong đó, nhà chung cư chiếm tỷ trọng lớn với gần 98.800 căn. Bên cạnh đó, có 1.862 dự án đang triển khai xây dựng, với quy mô xấp xỉ 772.000 căn hộ và lô, nền, phản ánh nguồn cung tiềm năng cho thị trường trong những năm tới. Đáng chú ý, năm 2025 ghi nhận gần 300 dự án hoàn thành xây dựng, bổ sung hơn 151.000 căn hộ và lô, nền, góp phần cải thiện đáng kể nguồn cung nhà ở.

Dù vậy, thực tiễn vận hành thị trường bất động sản vẫn bộc lộ nhiều hạn chế kéo dài, đặc biệt là tình trạng thiếu minh bạch thông tin, dữ liệu thị trường phân tán và không đồng nhất giữa các địa phương, hoạt động môi giới chưa được kiểm soát chặt chẽ, cùng hiện tượng đầu cơ, thổi giá ở một số phân khúc. Những “điểm nghẽn” này đã và đang ảnh hưởng trực tiếp đến niềm tin của người dân, nhà đầu tư cũng như hiệu quả quản lý nhà nước.

Trong bối cảnh đó, việc Bộ Xây dựng tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện mô hình “Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý” trong năm 2026 được xem là bước đi quan trọng nhằm tạo lập một hạ tầng thể chế và kỹ thuật mới cho thị trường. Theo định hướng, trung tâm này sẽ đóng vai trò đầu mối tập trung thông tin, dữ liệu và các giao dịch bất động sản, qua đó nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước, đồng thời tăng cường tính công khai, minh bạch và kỷ cương thị trường.

Song song với việc xây dựng mô hình trung tâm giao dịch, Bộ Xây dựng được giao chủ trì rà soát, hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến nhà ở, kinh doanh bất động sản, quy hoạch đô thị và nông thôn, xây dựng. Mục tiêu là kịp thời tháo gỡ các vướng mắc phát sinh trong thực tiễn, tạo hành lang pháp lý đồng bộ, thống nhất, giúp thị trường vận hành thông suốt và lành mạnh hơn.

Một nhiệm vụ trọng tâm khác là tăng cường kiểm tra, đôn đốc, tháo gỡ khó khăn cho các dự án bất động sản và nhà ở trên phạm vi cả nước, đặc biệt là các dự án nhà ở xã hội. Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục hướng dẫn các địa phương xác định chính xác số lượng nhà ở xã hội hoàn thành theo đúng quy định, đồng thời thúc đẩy triển khai các dự án mới, bảo đảm mục tiêu phát triển nhà ở xã hội trong năm 2026 và các năm tiếp theo.

Đáng chú ý, Bộ Xây dựng cũng được giao nghiên cứu, xây dựng và trình Ban Bí thư ban hành Chỉ thị về “Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển, quản lý thị trường bất động sản trong giai đoạn mới”. Chỉ thị này được kỳ vọng sẽ tạo khuôn khổ chính trị – pháp lý quan trọng, nâng cao vai trò lãnh đạo, chỉ đạo thống nhất từ Trung ương tới địa phương đối với lĩnh vực bất động sản – một lĩnh vực có tác động lan tỏa lớn đến nền kinh tế và xã hội.

Cùng với đó, việc xây dựng và vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 357/2025/NĐ-CP được xác định là nền tảng không thể thiếu. Bộ Xây dựng sẽ đôn đốc các bộ, ngành, địa phương cập nhật, chuẩn hóa dữ liệu, bảo đảm thông tin đầy đủ, chính xác, đồng bộ và kết nối liên thông với các cơ sở dữ liệu về đất đai, quy hoạch, thuế và tài chính. Đây cũng là điều kiện then chốt để mô hình Trung tâm giao dịch bất động sản do Nhà nước quản lý phát huy hiệu quả trong thực tiễn.

Ở góc độ liên ngành, Bộ Tài chính tiếp tục rà soát, hoàn thiện các quy định pháp luật về đầu tư, đấu thầu, thuế; đồng thời giữ vai trò thường trực Ban Chỉ đạo giải quyết các dự án tồn đọng và phối hợp chia sẻ dữ liệu với Bộ Xây dựng. Bộ Nông nghiệp và Môi trường tập trung hoàn thiện các hướng dẫn về đất đai, giá đất, đấu giá quyền sử dụng đất, tăng cường vai trò của Nhà nước trong kiểm

soát giá đất và thu tiền sử dụng đất phù hợp với thực tiễn và thu nhập của người dân.

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam được giao điều hành chính sách tiền tệ linh hoạt, kiểm soát chặt tín dụng bất động sản, kiên quyết xử lý các dòng vốn đầu cơ, đồng thời thúc đẩy giải ngân chương trình tín dụng 145 nghìn tỷ đồng cho nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và người trẻ dưới 35 tuổi. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phối hợp triển khai nhà ở cho lực lượng vũ trang, đồng thời tăng cường đấu tranh, xử lý các hành vi môi giới trái phép, lừa đảo trong lĩnh vực nhà ở xã hội.

Đối với các địa phương, nhiệm vụ trọng tâm là rà soát, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở phù hợp với mô hình chính quyền địa phương hai cấp và nhu cầu thực tiễn; đẩy nhanh tiến độ tháo gỡ vướng mắc các dự án tồn đọng; tăng cường cải cách thủ tục hành chính, siết chặt kỷ cương trong quản lý thị trường bất động sản.

Trong tổng thể các giải pháp đó, mô hình Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý được kỳ vọng sẽ trở thành “trục xương sống” về minh bạch thông tin và quản lý giao dịch. Khi được hoàn thiện và vận hành hiệu quả từ năm 2026, mô hình này không chỉ góp phần lành mạnh hóa thị trường, hạn chế đầu cơ và thao túng giá, mà còn tạo nền tảng vững chắc cho thị trường bất động sản Việt Nam phát triển ổn định, bền vững trong giai đoạn mới.

Phương Thảo (t/h)